



PRIX D'ACHAT BIEN IMMOBILIER

Par **Laetitia151515**, le **21/10/2009** à **15:08**

Bonjour,

Peut-on acheter un bien immobilier à un prix inférieur à celui du marché (prix avantageux) si on insère une clause dans l'acte où figure la valeur vénale du bien pour le calcul des droits pour le fisc, de façon à ne pas léser les impôts?

Si c'est pas possible alors les "bonnes affaires immobilières" n'existent pas, et même pire quand on possède un bien et que l'on à coup dure on ne peut même pas le brader pour obtenir plus vite des liquidités?

Pour toutes ces raisons je pense que c'est possible mais mon notaire n'a pas l'air content : peut-être parce que lui verra ses honoraires moindres dans ce cas là?!

D'avance merci pour votre aide.

Par **JURISNOTAIRE**, le **21/10/2009** à **15:58**

Bonjour, Laetitia 151515 (célébration du quinzième anniversaire de Marignan?).

En envisageant d'asseoir dans l'acte, le calcul des droits de mutation sur un montant supérieur au prix y stipulé, vous pensez anticiper sur un éventuel redressement en majoration d'estimation, et ce, en pré-combattant par avance une suspicion de dissimulation.

Les droits de mutation ne peuvent qu'être calculés sur le prix stipulé et figurant à l'acte. Je comprends et partage les réticences de votre notaire, s'il renacle et regimbe. Et je ne pense pas que la raison d'émoluments minorés soit en cause.

Vous risquez également de vous heurter à la lésion des 7/12° (1674 CC. et suivants).

Risquez plutôt une mise au point préalable avec votre centre des impôts. D'ores et déjà, vos "pré-aveux" constitueront à votre avantage une présomption de bonne foi.

Votre bien dévoué.

Par **Laetitia151515**, le **21/10/2009** à **16:48**

En fait j'ai confondu législation belge et française.

En belge pratique la clause "pro fisco". Pas en France.

Merci beaucoup pour votre réponse.